

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**Sonniges, ruhiges 3-Zi-Juwel am Stadtpark: SÜD-BALKON & TG, 1.244 €-NK-Vorteil & TOP-Anbindung**



Objekt-Nr. OM-444305

### Wohnung

Vermietung: **1.399 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Mader

Georg-Eberlein-Straße 23  
90408 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Miete Garage/Stellpl.	101 €
Etagen	4	Mietsicherheit	4.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie maximale Wohnqualität in d. Georg-Eberlein-Str. № 23 in 2.er Reihe (kein Kfz vor Balkon/Fenst. in unmittelb. Sichtw.). Diese perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG vereint urbanes Leben in der Nähe vom Stadtpark mit absoluter Ruhe. Alle Räume sind zum begrünten Innenhof ausgerichtet – Ihr privates Refugium fernab von jedem Straßenlärm. Das architektonisch äußerst ansprechende Gebäude und die zentrale Lage machen dieses Objekt zu einem wahren JUWEL.

### DAS HERZSTÜCK: IHRE RUHE-OASE

Das Highlight ist der großzügige, zu 100 % nach Süden ausgerichtete Balkon – abseits vom Straßenverkehr. Hier genießen Sie die Sonnenstrahlen vom frühen Morgen bis zum Sonnenuntergang, also Sonne satt. Bodentiefe Fensterfronten im Wohnzimmer zum Balkon sorgen für ein helles, einladendes Ambiente und einen fließenden Übergang ins Grüne und verleihen der Wohnung besonderen Charme.

Lichtdurchflutetes Design: Bodentiefe Panoramafenster im Wohnbereich sorgen für maximale Helligkeit.

Durchdachter Grundriss: Ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlaf- / Arbeitszimmer und ein Kinderzimmer bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Home-Office Ready: Highspeed-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s (laut Vodafone-Check) verfügbar.

Barrierearmer Komfort: Bequemer Zugang per Lift direkt von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür.

### Kostenvorteil bei Nebenkosten & Miete

Profitieren Sie von einer außergewöhnlich effizienten Kostenstruktur: Mit einer Vorauszahlung von nur ca. 1,88 €/m<sup>2</sup> liegen die Nebenkosten massiv unter dem Nürnberger Marktschnitt von ca. 3,10 €/m<sup>2</sup>. In der monatlichen Vorauszahlung von 160 EUR sind die Kosten für Heizung und Warmwasser bereits enthalten – dies ist ein richtiger „Warmmiete-Vorteil“ par excellence. Das schont Ihren Geldbeutel nachhaltig und bietet Ihnen maximale Planungssicherheit.

•**IHRE ERSPARNIS:** Jährlich sparen Sie hier rund 1.244 € an fixen Wohnnebenkosten im Vergleich zu marktüblichen Werten.

•**Full-Service inklusive:** Die Vorauszahlung deckt bereits alle Leistungen ab – vom Hausmeister- und Winterdienst bis zur Treppenhausreinigung. Sie müssen sich um nichts kümmern. Ein besonderes Extra: Auch die Kabelanschlussgebühren sind in der Vorauszahlung bereits enthalten.

•**Nachhaltig & Effizient:** Die energetische Bauweise und ein optimiertes Bewirtschaftungskonzept garantieren dauerhaft niedrige Kosten. Das schont längerfristig Ihren Geldbeutel.

### Exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis:

Genießen Sie maximale Wohnqualität in Top-Lage zu einer Kaltmiete, die spürbar unter dem Niveau vergleichbarer Neubauprojekte in der direkten Nachbarschaft liegt.

### Raumaufteilung & Komfort

•**Wohnkonzept:** Alle Räume sind zum ruhigen Innenhof orientiert. Neben dem lichtdurchfluteten Wohnzimmer bieten zwei etwa gleich große Zimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

•**Küche:** Die geräumige Küche in einem separaten Raum bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Esstisch. Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet – dies bietet Ihnen den Raum, Ihre eigene Traumküche ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten, statt eine gebrauchte Küche übernehmen zu müssen, die nicht Ihren Vorstellungen entspricht. Sämtliche Anschlüsse für Herd, Spülmaschine und Spüle sind selbstverständlich vorhanden.

- Bad & WC: Entspannen Sie in Ihrem Wohlfühlbad mit Badewanne; ein separates WC in einem eigenen Raum sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag, gerade für Familien. Ihre Waschmaschine findet auch im Bad ausreichend Platz (Anschlüsse sind vorhanden).

- Stauraum: Spart bares Geld beim Einzug: Hochwertiger 3m-Einbauschränk mit zahlreichen Fachböden im Dielenbereich inklusive. Ein geräumiges Kellerabteil (mit Licht und Steckdose) bieten darüber hinaus viel Platz für Ihre Habseligkeiten.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung & sonnige Aussichten:

Ihr neues Zuhause mit WOHLFÜHL-GARANTIE

Licht & Wohnkomfort

- Sonnen-Balkon mit Regenschutz: Genießen Sie die Sonne von früh bis spät. Ein besonderer Vorteil: Durch die Überdachung bleibt Ihr Wohnzimmer im Hochsommer angenehm kühl, während die tiefstehende Wintersonne für angenehme natürliche Wärme und ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgt.

- Edle Materialien: Alle Wohn- und Schlafräume sowie das Arbeits-/Kinderzimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet.

- Zeitloses Design: Badezimmer und das separate WC sind mit neutralen, raumhohen Fliesen modern gestaltet.

- Individuelle Küche: Der Fliesenspiegel ist bereits fachgerecht vorbereitet. Da keine feste Einbauküche vorgegeben ist, haben Sie die volle Freiheit für Ihre eigene Planung. Sämtliche Anschlüsse für Herd, Spülmaschine und Spüle sind selbstverständlich vorhanden.

Cleverer Stauraum & Details

- Einbauschränk inklusive: In der Diele erwartet Sie ein maßgefertigter, großer Einbauschränk, der bereits im Mietpreis enthalten ist – ideal für Garderobe und Haushaltsutensilien.

- Schatten durch Außenrolläden: Alle Wohn- und Schlafräume verfügen über praktische Außenrollläden für optimalen Lichtschutz und Privatsphäre.

- Sicheres Kellerabteil: Zusätzlichen Stauraum bietet das eigene, geräumige und abschließbare Kellerabteil, das mit Licht und einer Steckdose ausgestattet ist.

Fahrradfreundliches & Familienorientiertes Wohnen

Die Wohnanlage ist ideal für Aktive und Familien:

- Fahrrad-Service: Zahlreiche Fahrradständer im Innenhof sowie ein sicherer, separater Fahrradraum im Haus stehen Ihnen zur Verfügung.

- Familien-Extras: Ein ebenerdiger Raum für Kinderwägen sowie ein gemeinschaftlicher Wäschetrocknungsraum runden das Angebot ab. Für alle Fälle gibt es im Keller zudem eine Münzwaschmaschine.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Idyllische Ruhe in 2. Reihe: Die Wohnung liegt geschützt in einem begrünten Innenhof ohne direkten Kfz-Verkehr und ganz ohne Autolärm vor Ihren Fenstern. Bitte beachten Sie: Google Maps führt Sie nur bis zur Straße – von dort sind es wenige Schritte zu Fuß durch die Anlage zu Ihrer neuen Traumwohnung.

Komfort & Kurze Wege

Ein Aufzug bringt Sie stufenlos von der Tiefgarage direkt bis vor Ihre Wohnungstür. Besonders komfortabel – stressfrei parken: Ihr großzügiger Einzelstellplatz in der Tiefgarage liegt fast

unmittelbar neben dem Aufzug – lästiges Schleppen von Einkäufen gehört hier der Vergangenheit an.

**MIETKONDITIONEN & WICHTIGES auf einen BLICK**

**VERFÜGBARKEIT & ÜBERGABE**

Die Wohnung steht aktuell leer und ist ab sofort bezugsfrei. Die Übergabe erfolgt im gepflegten Ist-Zustand. Dies bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre eigenen Gestaltungsideen – wie z. B. individuelle Wandfarben – direkt beim Einzug umzusetzen, um sich von Beginn an richtig wohlfühlen. Ein weiteres Plus: sollten Sie mal ausziehen, müssen Sie sich nicht um einen neuen Wandanstrich kümmern. Ein langfristiges Mietverhältnis sowie eine zeitnahe Vermietung werden ausdrücklich angestrebt.

**MIETZUSAMMENSETZUNG**

Die Vermietung erfolgt **INKLUSIVE** des großzügigen Tiefgaragen-Einzelstellplatzes. Dank der außergewöhnlich niedrigen Nebenkosten (nur ca. 1,88 €/m<sup>2</sup>) ergibt sich folgende attraktive Kalkulation:

- Kaltmiete Wohnung: 1.399 €
- Miete TG-Einzelstellplatz: 101 € (Untervermietung zum Selbstkostenpreis bei Nichtbedarf gestattet)
- Nebenkostenvorauszahlung: 160 €
- GESAMTMIETE (WARM): 1.660 €/Monat

Kaution: 4.500 €, entspricht 3 Monatskaltmieten.

**MIETERPROFIL & VORAUSSETZUNGEN**

Für ein harmonisches Miteinander und eine langfristige Planungssicherheit richten sich diese Kriterien an geeignete Interessenten:

- Bonität: Ein festes, gesichertes Einkommen sowie eine positive SCHUFA-Bonitätsauskunft sind für ein Mietverhältnis Voraussetzung.
- Haustierhaltung & Rauchen: Um den aktuellen Zustand der Wohnung langfristig zu erhalten, ist die Haltung von Hunden oder Katzen sowie das Rauchen in der Wohnung nicht erwünscht.

**NOTWENDIGE UNTERLAGEN**

Bitte halten Sie zur Besichtigung (oder direkt im Nachgang) folgende Dokumente bereit:

- Aktuelle SCHUFA-Auskunft (nicht älter als 2 Monate)
- Einkommensnachweise der letzten drei Monate
- Gültiges Ausweisdokument zur Verifizierung

Provisionsfrei: Die Vermietung erfolgt direkt von Privat.

## **Lage**

TOP-LAGE in Gärten hinter der Veste:

Urbanes Leben trifft absolute Stille - Ruhig wohnen – zentral leben

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße am ENDE einer SACKGASSE im begehrten Stadtteil Gärten hinter der Veste. RUNDHERUM um Objekt ist nur ein begrünter Innenhof u. kein Kfz sichtbar, d.h. **BLICK VON ALLEN FENSTERN DIREKT INS GRÜNE**. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität mit naturnaher Idylle in einem gepflegten Umfeld mit **HOHEM EIGENTÜMERANTEIL** und einem angenehmen Miteinander. Sogar Feldhasen lassen sich direkt am Objekt beobachten und hoppeln um das Objekt - **IDYLLE trifft URBANITÄT**. Die Wohnlage zeichnet sich durch ein gepflegtes, gehobenes Umfeld und ein hohes Sicherheitsgefühl aus.

**PERFEKTE ANBINDUNG (ÖPNV & Fahrrad)**

Zentraler geht es kaum:

•U-Bahn: In nur ca. 6 Gehminuten (550 m) erreichen Sie die Stationen U3-Kaulbachplatz (U3-Maxfeld ist ebenso fußläufig zügig zu erreichen) – beides ideal für eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof und in die City in nur ca. 6 weiteren Fahrminuten.

•Bus: Die Linien 35 und 46 sind ebenfalls nur ca. 450 m entfernt.

•City-Life: Die Nürnberger Altstadt, die Kaiserburg und die Universität erreichen Sie in nur ca. 6–7 Minuten mit dem Rad oder bei einem entspannten ca. 15-20-minütigen Spaziergang.

NAHVERSORGUNG & KULINARIK direkt vor der Tür

Erledigen Sie alles Wichtige zu Fuß:

•Einkaufen: Aldi (nur 250 m entfernt), Rewe, Penny, Edeka und Rossmann befinden sich in unmittelbarer Laufweite.

•Gastronomie: Ob für den schnellen Lunch oder den After-Work-Drink – Highlights wie das „Restaurant MAX“, das „Espressolab“ oder die urige „Schillerklausur“ liegen nur wenige Schritte entfernt.

FREIZEIT, BILDUNG & INFRASTRUKTUR

•Grünanlagen: Der Stadtpark liegt „direkt um die Ecke“ und lädt zum Joggen, Spaziergang oder Entspannen ein.

•Familie & Gesundheit: Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie das Hans-Sachs-Gymnasium und alle weiteren Schulformen sowie das große Fitnessstudio FitX befinden sich im direkten Umkreis.

•Pendler-Bonus: Genießen Sie kurze Wege zur Arbeit und maximale Unabhängigkeit von Stau oder Streiks.

FAZIT:

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Stadtliebhaber, Familien und Ruhesuchende, die Wert auf moderne Architektur, viel Sonne und eine erstklassige Infrastruktur sowie kurze Wege zum Einkaufen, zur Arbeit und in die Innenstadt legen. Genießen Sie das Privileg, mitten im Geschehen und gleichzeitig im Grünen zu wohnen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang Objekt

# Exposé - Galerie



begrünter Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kind. od. Arb.zi. Nordseite



Kind. od. Arb.zi. Nordseite

# Exposé - Galerie



Ausblick Kind.od.Arb.zi. od.Kü



Schlafzi. Südseite

# Exposé - Galerie



Schlafzi. Südseite



separates GästeWC

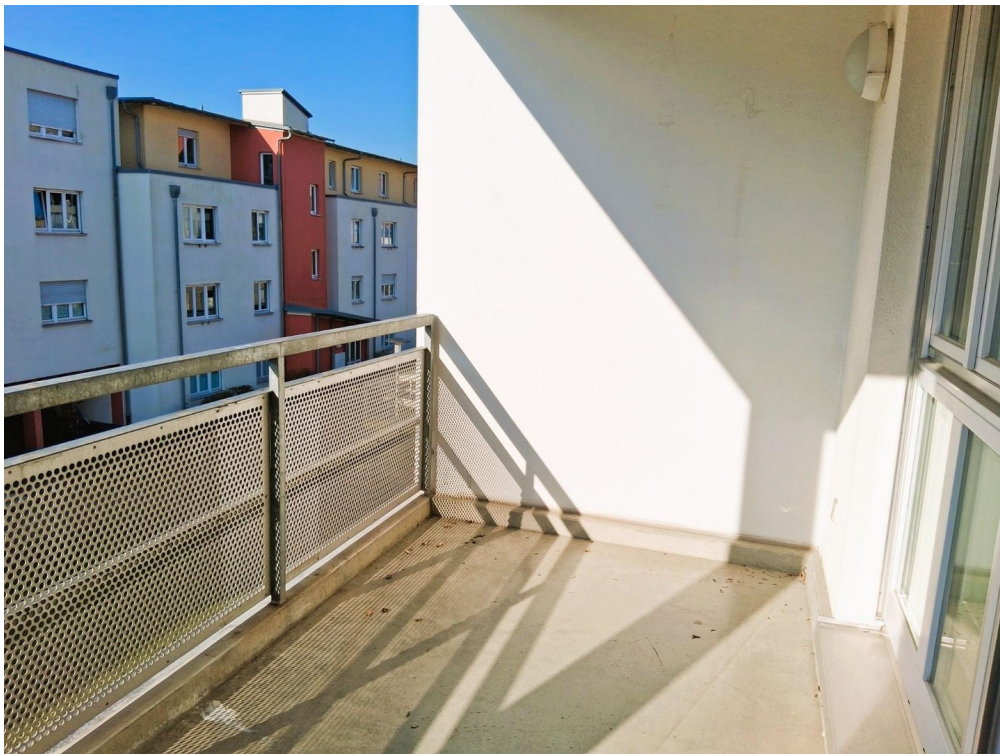


Bad m. Wa.ma.Anschluss

# Exposé - Galerie



Bad rechte Seite



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Küche m. allen Anschlüssen

# Exposé - Galerie



Dielenbereich



Flur Einbauschränk 3 Mtr lang

# Exposé - Galerie

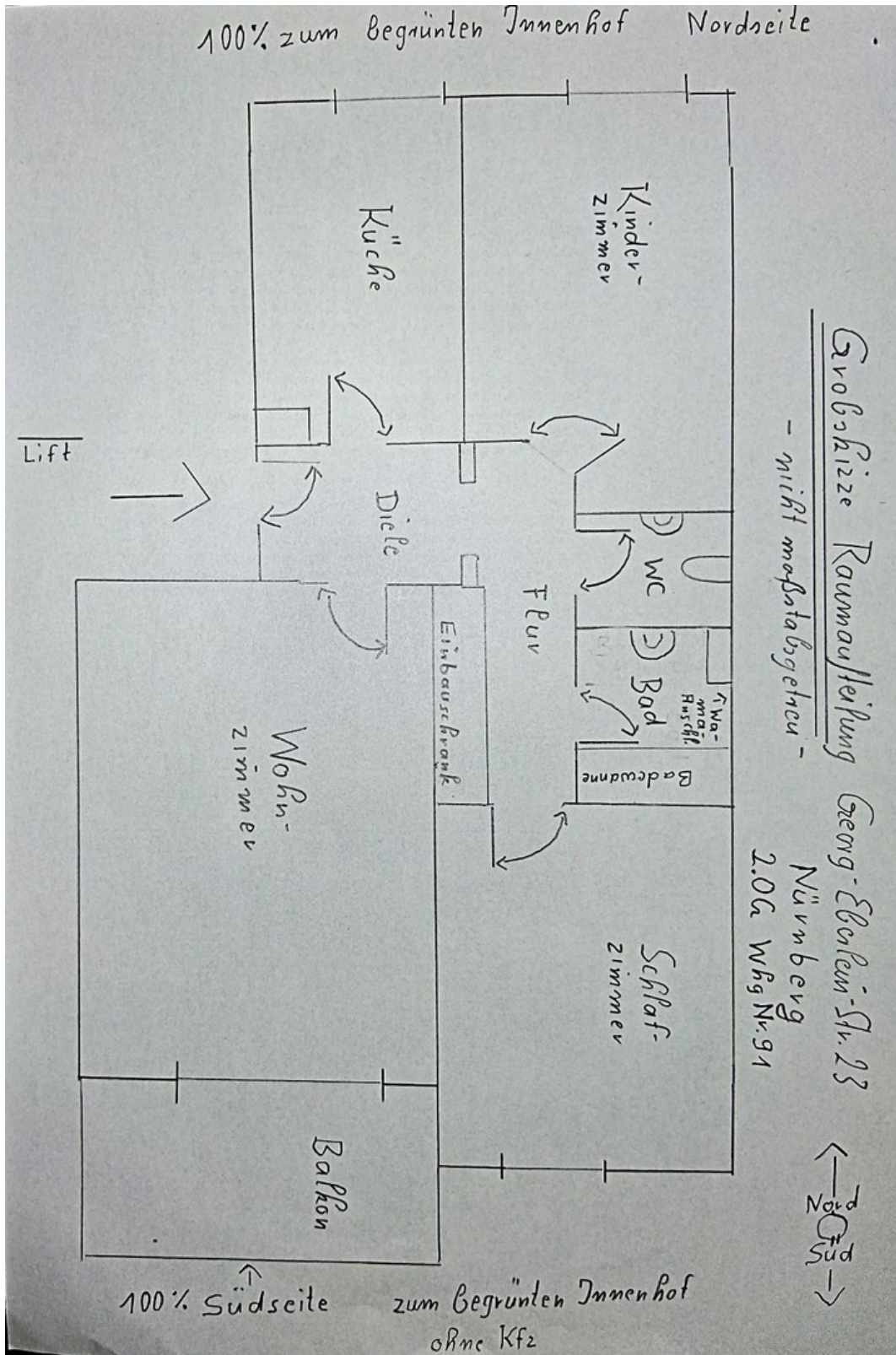


TG-Einzelstellplatz



mehrfache Hasensichtung um Obj

# Exposé - Grundrisse



Grobskizze nichtmaßstabsgetreu